

TRIBUNALE DI PIACENZA
Esecuzione immobiliare n° 15/2018 promossa da
BANCA CENTRO PADANA CREDITO COOPERATIVO SCARL

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonino FAZIO

**INTEGRAZIONE DI PERIZIA RICHIESTA DALSIG. G.I. CON VERBALE D'UDIENZA IN DATA
29 SETTEMBRE 2021**

PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n° 15/20183 promossa da **BANCA CENTRO PADANA CREDITO COOPERATIVO SCARL** contro [REDACTED], l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore Dott. Antonino Fazio nominava la scrivente SCHIAVI Enrica quale esperto, che, presentatosi all'udienza in data 22/11/2018, prestava il giuramento di rito; in data 11/12/2018 seguiva sopralluogo ai beni oggetto di esecuzione e in data 31/12/2018 depositava elaborato tecnico estimativo. Formavano oggetto di perizia beni immobili costituiti da **fabbricati e terreni** in Comune di Ziano Piacentino, che, per la loro natura e caratteristica, venivano così suddivisi:

LOTTO 1 = FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE in Ziano Piacentino Via dei mille 15-19-21 composto da locali commerciali uso bar al piano terra, un abitazione al piano primo e due abitazioni al piano secondo oltre a locale pesa; tali beni sono identificati come segue :

- Foglio 9 particella 551 sub. 1 (graffato con particella 551 sub. 10), categoria C/1, classe 5, consistenza 128 mq, rendita 1.976,58 €, P. T.
- Foglio 9 particella 551 sub. 5, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 225,43 €, P.T-2 (SI PRECISA CHE CATASTALMENTE IN BANCA DATI L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA ESSERE ERRONEAMENTE CENSITA AL PIANO PRIMO MENTRE RISULTA CORRETTAMENTE L'INDICAZIONE DI PIANO IN CORRELATA PLANIMETRIA)
- Foglio 9 particella 551 sub. 11 (graffato con particella 551 sub.11), categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 677,85 €, P.T-1
- Foglio 9 particella 551 sub. 14, categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 516,46 €, P. 2
- Foglio 9 particella 551 sub. 15, categoria E/3, consistenza 0 vani, rendita 157,73 €, P. T-S1

LOTTO 2 = AZIENDA VITIVINICOLA In Ziano Piacentino, Via dei Mille 19-15-21 composta da CANTINA su un piano fuori terra e due piani sotto strada e LOCALI AZIENDALI su due piani fuori terra e piano sotto strada; tali beni sono identificati come segue:

- Foglio 9 particella 551 sub. 6, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.518,38 €, P.T-1-S1
- Foglio 9 particella 551 sub.16, categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.872,20 €, P.T-S1-S2



In data 29 settembre 2021 nel corso dell'udienza avanti al sig. G.I. Dott. Antonino FAZIO, L'avv. Bertoncini, per la parte procedente richiedeva al signor G.I. “ ***voglia demandare al tecnico stimatore l'esecuzione di integrazione di perizia nelle quale avrà cura di in alternativa a) suddividere il Lotto1 in singoli lotti corrispondenti alle singole unità immobiliari, distinte in ragione della destinazione d'uso quantificando ne separatamente il valore; distinguere altresì secondo lo stesso criterio in singoli lotti i beni inclusi nel Lotto 2; : b) specificare le ragioni per le quali ritenga di non procedere nei modi e termini di cui alla lettera a) “*** il Giudice , dato atto di quanto sopra “ ***manda al CTU la relazione di integrazione di Perizia in conformità alle indicazioni di cui al presente verbale***”

In data 04/11/2021 il sottoscritto CTU riceveva via POSTA CERTIFICATA il verbale d'udienza e la richiesta del Sig. G.I. e procedeva all'esame del quesito .

2 – OPERAZIONI PERITALI

Sostanzialmente il quesito consiste di suddividere i due originari lotti 1 e 2 in singole unità immobiliari allo scopo di rendere più semplici le operazioni di vendita.

Il CTU, che conosce e ha redatto la perizia di stima originaria, proponendo la costituzione di due lotti coincidente con i due principali corpi di fabbrica dell'intero compendio e composti da unità immobiliari aventi destinazioni d'uso simili o compatibili, ritiene possibile attuare quanto richiesto al punto 1 del verbale e cioè suddividere i lotti 1 e 2 in singole unità immobiliari e procedere all'evasione del quesito con riferimento all'elenco ed alla planimetria sotto riportata.

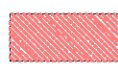
LOTTO 1

FABBRICATO USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE A ZIANO PIACENTINO VIA DEIMILLE 19-15-21

	Lotto 1.1 = Locale comm. uso bar	Piano terra	mapp. 551 sub. 1 graffato sub 10	92.480,00 Euro
	Lotto 1.2 = Abitazione	Piano secondo	mapp. 551 sub. 5	37.536,00 Euro
	Lotto 1.3 = Abitazione	Primo	mapp. 551 sub. 12 graffato sub 11	170.136,00 Euro
	Lotto 1.4 = Abitazione	Secondo	mapp. 551 sub. 14	118.920,00 Euro
	Lotto 1.5 = Locale uso pesa	Terra-S1	mapp. 551 sub. 15	6.800,00 Euro
TOTALE LOTTO 1				425.872,00 Euro

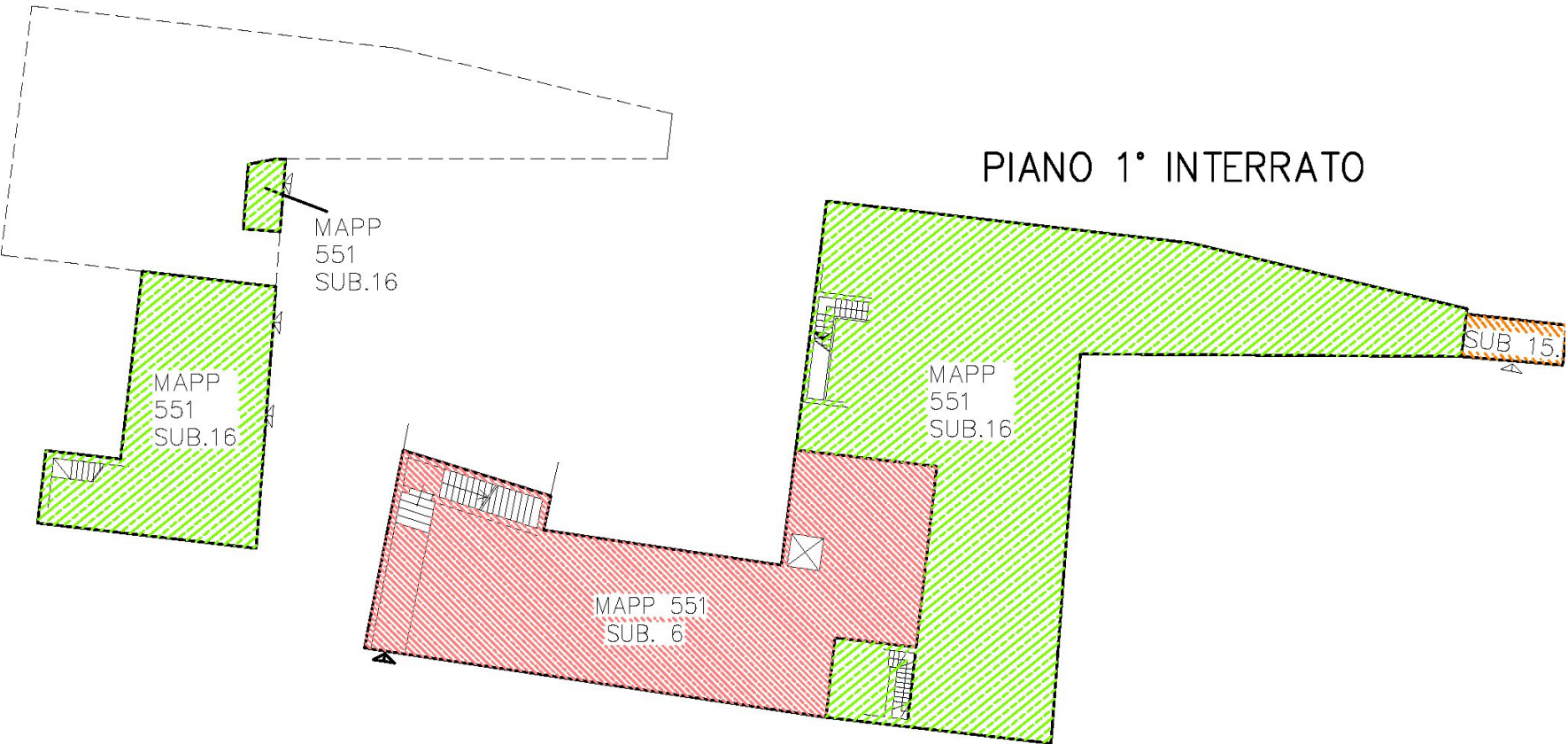
LOTTO 2

CANTINA VITIVINICOLA A ZIANO PIACENTINO VIA DEIMILLE 19-15-21

	Lotto 2.1 = Azienda vitivinicola	Terra-1-S1	mapp. 551 sub. 6	134.421,52 Euro
	Lotto 2.2 = cantina vitivinicola	Terra-1-S1	mapp. 551 sub. 16	73.919,20 Euro
TOTALE LOTTO 2				208.340,72 Euro

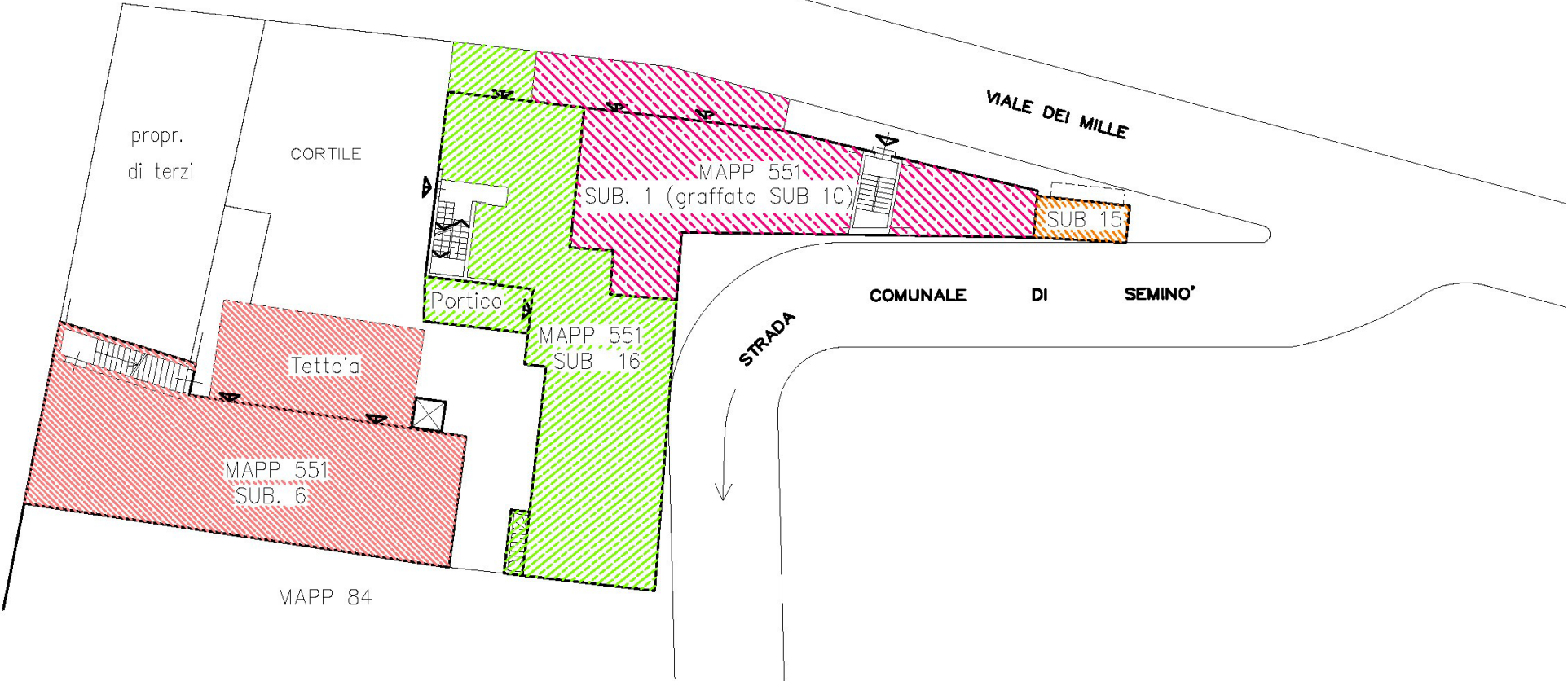


PIANO 2° INTERRATO

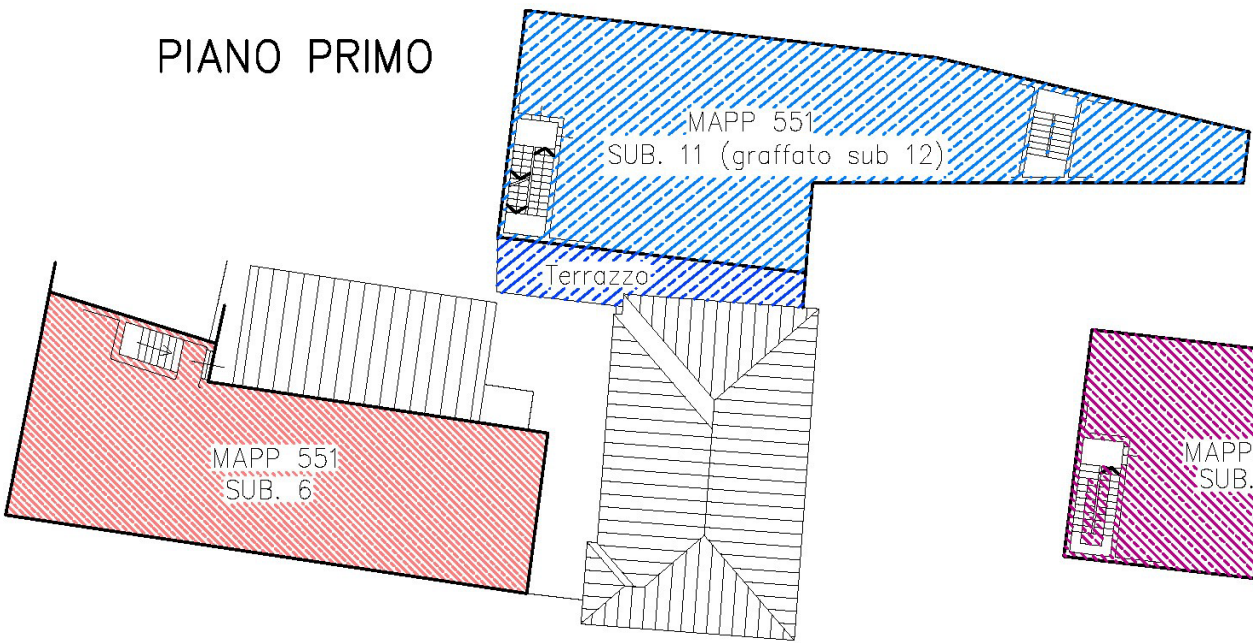


PIANO 1° INTERRATO

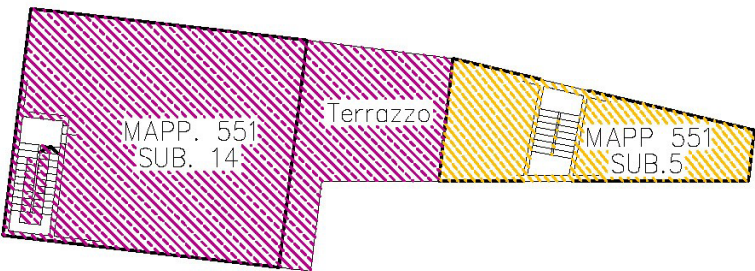
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



3 – EVASIONE DELL'INCARICO

La sottoscritta CTU con quanto sopra esposto ritiene di aver provveduto all'evasione dell'incarico integrativo conferito ed allega a maggior precisione tavole esplicative evidenziando la suddivisione dei beni oggetto di pignoramento lotti 1 e 2 rispettivamente in 5 e 2 lotti.

Chiusa la presente integrazione di relazione peritale in Piacenza il giorno 01/12/2021

Il CTU

ELENCO ALLEGATI:

A - Planimetria generale di nuova suddivisione lotti 1 e 2;

B - Planimetria di nuova suddivisione lotto 1 in 5 lotti;

C - Planimetria di nuova suddivisione lotto 2 in 2 lotti;

